

Kontakt & Rückfragen

Verein für Wohnbauförderung (vwbf)
Ignaz-Harrer-Straße 35
A-5020 Salzburg
Telefon: + 43-(0)662-431221 11
Handy: +43-(0)699-109 12 775
Web: www.vwbf.at
eMail: office@vwbf.at



Editorial

Sehr geehrte Freunde und Mitglieder des vwbf,

2013 steht wieder einiges auf unserem Arbeitsprogramm. Ich darf Sie auf schon vorab über

- [das vwbf-Symposium, 25. April 2013, 15.00 Uhr, Krems](#)
- [die vwbf-Generalversammlung und Fachveranstaltung, 6. Mai 2013, 15.00 Uhr, St. Pölten](#)

informieren. Bitte reservieren Sie sich diese beiden Termine!

Das diesjährige Symposium, welches am 25. April 2013 wieder in Krems, Kloster UND, stattfinden wird, greift die brandaktuelle Diskussion rund um das leistbare Wohnen auf. Mit „Luxus Wohnen. Was hat der geförderte Wohnbau (noch) alles zu leisten?“, so der durchaus provokante Titel, begibt sich die Veranstaltung auf die Suche nach jenen Faktoren, die in den letzten Jahren maßgeblich zur Verteuerung des sozialen Wohnbaus beigetragen haben. Ziel ist es dabei auch, die eine oder andere Schraube ausfindig zu machen, an der ein maßvolles Drehen zu Kosteneinsparungen führen kann.

Die heurige Jahreshauptversammlung des vwbf wird am 6. Mai in St. Pölten, City Hotel D&C, stattfinden. Nach den offiziellen Tagesordnungspunkten wartet die anschließende Fachveranstaltung mit dem Titel „Leistbares Wohnen in Gefahr?“ mit hochkarätigen Referenten auf. Neben Dr. Markus Marterbauer, Leiter der Wirtschaftswissenschaftlichen Abteilung der AK Wien, und dem Bürgermeister von

St. Pölten, Mag. Matthias Stadler, konnten wir auch Finanzstaatssekretär Mag. Andreas Schieder für ein Statement gewinnen.

Zu guter Letzt sei noch auf die Beiträge im aktuellen Newsletter verwiesen, der mit einem sehr aufschlussreichen Artikel von Bmst. Ing. Wilhelm Zechner, Technischer Direktor der Sozialbau AG, zu den energetisch-ökologischen Anforderungen im geförderten Wohnbau gewissermaßen bereits das Thema für unser kommendes Symposium im April einleitet. Mag. Martin Omer, Obmann Stv. der Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft EBG, problematisiert in seinem Beitrag „Wie die Eigentumsoption im WGG zur Wohnungsspekulation führen kann“ und Werner Durrer, Architekt und Stadtführer in Madrid, zieht in seinem Beitrag eine sehr fundierte und persönlich gefärbte Bilanz über die nunmehr schon fünf Jahre andauernde spanische Immobilienkrise. Abgerundet wird der Newsletter mit einer „Erfolgsmeldung“ zur 12.000ten Wohnung der Oberwarther Siedlungsgenossenschaft.

In der Hoffnung, Sie bei einer unserer Veranstaltungen begrüßen zu dürfen bzw. Ihnen mit der vorliegenden Ausgabe unseres Newsletters wieder nützliche Informationen geliefert zu haben, verbleibt Ihr

Dir. Markus Sturm
Obmann vwbf

Impressum

Medieninhaber und Redaktion: Verein für Wohnbauförderung (vwbf), Ignaz-Harrer-Straße 35, 5020 Salzburg

Inhalte: Enthält Informationen zum Thema Wohnbauförderung für Freunde und Mitglieder des vwbf.
Erscheint vier Mal jährlich.

Layout: Julia Kolda

Energetisch-ökologische Anforderungen im geförderten Wohnbau

Zwingendes Gebot des Klimaschutzes oder überbordender Qualitätsanspruch?

Bmst. Dir. Wilhelm Zechner
Technischer Direktor,
Sozialbau gemeinnützige
Wohnungsaktiengesellschaft



Foto: Sozialbau

Grundsätzlich sind die energetischen Standards von Wohngebäuden in der ÖNORM Teil 1 – Teil 6, in der OIB-Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz sowie in den Bauordnungen hinlänglich definiert.

Obwohl die darin ausgewiesenen wärmetechnischen Anforderungen auch den Intentionen des Klimaschutzes entsprechen, geben die Länder vielfach strengere Werte und zusätzliche ökologische Ziele vor.

Während die einen auf Passivhausstandard ($\text{HWB} \leq 15 \text{ kWh/m}^2/\text{a}$) mit hochgedämmten und luftdichten Gebäudehüllen, Dreischeiben-Isolierverglasung sowie kontrollierte Wohnungslüftung mit effizienter Wärmerückgewinnung (Wirkungsgrad $\geq 75\%$) setzen, fordern andere wiederum den verstärkten Einsatz alternativer Energieträger wie Erd-Wärmepumpen, Solar- oder Photovoltaikanlagen.

Weitere länderspezifische Besonderheiten wie 20%iger Holzbau-Anteil im geförderten Wohnbau, Energiemonitoring und Energiebuchhaltung, Chemikalienmanagement bzw. Verbot von Kunststoffen erhöhen zusätzlich den Kostendruck im sozialen Wohnbau.

In den letzten Jahren waren auch immer wieder Stimmen laut geworden, die das energieautarke Wohngebäude (nearly zero energy building) oder das Plusenergiehaus als ökologisch nachhaltiges Zukunftsmodell propagiert haben. Diese Bemühungen wurden vor allem von Klimaschutzexperten, der Dämmstoffindustrie und einschlägigen Interessensgemeinschaften unterstützt.

Der Einbau alternativer Energieträger macht aus meiner Sicht nur dann Sinn, wenn diesbezügliche Energierealisate ausschließlich zur Abdeckung des Gesamtenergiebedarfes eines Wohngebäudes verwendet werden. Sei es beispielsweise eine solarthermische Anlage für die Warmwasserbereitung oder die Verwendung von Photovoltaikmodulen zur Stromerzeugung für permanente Stromabnehmer wie

kontrollierte Wohnungslüftungen oder Abluftanlagen mit Grund- und Bedarfslüftung, Garagenbeleuchtung und Stiegenhauslicht.

Es darf jedoch nicht sein, dass geförderte Wohnbauten zu „Kraftwerken“ mutieren und der überwiegende Teil derartiger Energiegewinne in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

Selbst in Deutschland, wo es bislang eine deutlich höhere Einspeisevergütung gab als vergleichsweise in Österreich, (6 – 8 Cent/kWh) wird es durch eine Absenkung des Tarifs zu einer Abkühlung der Nachfrage kommen.

Jüngste Studien, in denen Niedrigenergiehäuser und Passivhäuser auf einen Lebenszyklus von 30 Jahren verglichen werden, führen eindrucksvoll vor Augen, dass trotz niedrigerer Heizkosten angesichts der höheren Baukosten (6% - 10%) und höherer Wartungs- und Instandhaltungskosten à la longue kein wirtschaftlicher Vorteil für die WohnungsnutzerInnen besteht.

Verschärfte Hygieneanforderungen für Wohngebäude mit konditionierter Zuluft könnten in Zukunft dafür sorgen, dass dieser ökonomische Vergleich für Passivhäuser noch ungünstiger ausfällt.

Die mittlerweile bundesweite Fokussierung seitens der Wohnbaupolitik auf „leistbares Wohnen“ macht es notwendig auch die zunehmende Ökologisierung im geförderten Wohnbau kritisch zu hinterfragen.

Es werden genaue Analysen durch unabhängige Experten durchzuführen sein, welche Maßnahmen tatsächlich kostenoptimale Lösungen darstellen.

Seriöse Evaluierungen haben gezeigt, dass die Einsparungspotenziale bei der thermischen Wohnhaussanierung um vieles wirksamer sind als bei neu errichteten energieeffizienten Wohngebäuden.

Wenn es uns gelingt, ein Gebäude, das vorher einen HWB (Heizwärmebedarf) von 200 – 250 kWh/m²/a an Heizenergie benötigt hat, auf einen Energieverbrauch von nur mehr 25 – 50 kWh/m²/a zu modernisieren, machen wir damit nicht nur einen Sprung bis zu einem Faktor 10, sondern sparen zudem in Summe über 200 kWh/m²/a ein.

Eine vom Bundesumweltamt veröffentlichte Statistik über die Entwicklung der Emissionen nach Verursachern von 1990 – 2011 zeigt, dass der Ausstoß an Treibhausgasen durch den Bedarf an Raumwärme um 26% sank, während jener durch den Verkehr um 55% bzw. die Industrie um 15% anstieg.

Der Wohnbau ist sicher nicht in der Lage diesbezügliche Versäumnisse der Politik und der Wirtschaft in den anderen Bereichen nur annähernd zu kompensieren.

In Zeiten sinkender Wohnbauförderungsmittel und einem ungebrochenen Nachfragedruck sollten alle Anstrengungen dahingehend ausgerichtet werden, auch in Zukunft den quantitativen Bedarf an leistbarem Wohnraum sicherzustellen.

Die aktuelle Situation verlangt von allen Beteiligten, aber auch von der Politik, zeitgemäße Anpassungen, zielorientierte Lösungen und Qualitätsansprüche mit Augenmass.



Wie die Eigentumsoption im WGG zur Wohnungsspekulation führen kann

Mag. Martin Orner
Obmann Stv., Ein- und
Mehrfamilienhäuser
Baugenossenschaft EBG



Foto: EBG

Bekanntlich wurde mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz aus dem Jahre 1993 die „Eigentumsoption“ in das Gemeinnützigkeitsrecht eingeführt. Seit damals sind Gemeinnützige Bauvereinigungen bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen – die wichtigsten davon sind die Einhebung von Eigenmitteln ab einer bestimmten Höhe sowie die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel – verpflichtet, auf Antrag des Mieters nach zehn Jahren eine Mietwohnung an den bisherigen Mieter zu verkaufen. Auch die förderungsrechtlichen Bestimmungen der Länder sehen entsprechende Regelungen vor, die teilweise für die Bauträger noch nachteiliger als die WGG-Regeln sind. Die gesetzlichen Voraussetzungen haben sich in der Zwischenzeit mehrmals geändert und sind für den Rechtsanwender schwer durchschaubar.

Motiv dieser Regelungen war und ist es, die stark individualisierende Wohnform der Eigentumswohnung gegenüber dem kooperativen Modell der Mietwohnung zu bevorzugen. Historisch wurden die Regelungen vor dem Hintergrund der insbesondere in Großbritannien erfolgten Massenprivatisierungen von Kommunalwohnungen getroffen. Über die Stufenlösung (zehn Jahre Miete, dann Eigentumserwerb) bzw. über finanziell den Käufer bevorzugende Regelungen (Preisbildungsvorschriften nach WGG) sollte der Eigentumserwerb so einfach wie möglich gemacht werden. Statt die rechtliche Position von Mietern (nicht nur im gemeinnützigen Wohnbau!) zu stärken und Modelle der Mietermitbestimmung auszubauen, wurde aus vorwiegend ideologischen Gründen auf das Eigentumsmodell gesetzt.

Seit 2007 wurden pro Jahr jeweils mehr als 2.000 Wohnungen aufgrund der Eigentumsoption verkauft, 2010 waren es 2.400. Diese Wohnungen sind auf Dauer dem gemeinnützigen Kreislauf entzogen und stehen nicht mehr zur kostengünstigen Vermietung zur Verfügung. Aufgrund der derzeitigen Lage am Wohnungsmarkt, die durch stark steigende Mietkosten und eine entsprechend gestiegene Nachfrage nach geförderten bzw. gemeinnützigen Wohnungen gekennzeichnet ist, bedeutet das, dass die

geförderte Neubauleistung langfristig gesehen um diese Größenordnung erhöht werden muss, um den Abgang zu kompensieren.

Die bisherigen Erfahrungen mit der Eigentumsoption haben folgende Entwicklungen gezeigt: Die Quoten des Eigentumserwerbs unterscheiden sich sehr stark und hängen im Wesentlichen an der Lage bzw. Charakteristik des Projekts. In Reihenhäuseranlagen oder Wohnhäusern mit sehr guter Lage liegen diese bei deutlich über 50 % (in manchen Fällen sogar fast bei 100 %), während sie bei mehrgeschossigen Projekten in durchschnittlichen Lagen zwischen 5 und 30 % liegen. Auffallend dabei ist, dass einerseits die Wohnungen gekauft werden, die über eine gute Lage im Haus (z.B. Dachgeschoss) verfügen, andererseits die Mieter kaufen, die schon bei Mietvertragsabschluss in die Nähe der ohnehin sehr großzügigen Einkommensgrenzen für geförderte Wohnungen kamen.

Im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht gilt der Grundsatz „Einmal WGG, immer WGG“ – dh., dass für eine Wohnung in einem von einer gemeinnützigen Wohnbauvereinigung errichteten Gebäude immer die zivilrechtlichen Bestimmungen des WGG gelten, auch wenn das Gebäude an eine natürliche oder juristische Person weiterverkauft wurde, die an sich nicht in den Anwendungsbereich des WGG fällt. Das gilt vor allem für die Mietzinsbildung – es darf also weiterhin nur ein Entgelt verrechnet werden, das auf Basis des Kostendeckungsprinzips errechnet wird.

Dies gilt jedoch nicht für den Mieter, der aufgrund der Eigentumsoption die Wohnung erwirbt. Dieser ist nicht mehr an die Vorschriften des WGG, besonders an die Mietzinsbildung gebunden und kann die Wohnung nach Maßgabe der mietrechtlichen Vorschriften zu einem in der Regel deutlich höheren Mietzins vermieten.

Der kaufende bisherige Mieter hat jedoch auch (unter der Voraussetzung, dass er etwaige Fördermittel rückerstattet, die Wohnung also nicht mehr als gefördert

gilt) die Möglichkeit, sie ohne Beschränkung weiter zu verkaufen. Dies ist besonders unter folgendem Aspekt problematisch: In den letzten Jahren sind die Preise von Eigentumswohnungen – also deren Verkehrswerte – sehr stark gestiegen. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind jedoch verpflichtet, kostendeckend an die bisherigen Mieter zu verkaufen. Aufgrund der Marktentwicklung ging die Schere zwischen den Marktpreisen und den auf Basis des WGG ermittelten Verkaufspreisen weit auseinander. Der kaufende Mieter kann daher umgehend nach Kauf der Wohnung (auch außerbücherlich) weiterverkaufen und dabei beträchtliche Profite lukrieren. Diese können je nach Lage der Wohnung durchaus Werte zwischen einigen hundert bis sogar eintausend Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche erreichen – und dies nur aufgrund der Tatsache, dass er über einen Nutzungsvertrag mit einer gemeinnützigen Bauvereinigung verfügt.

Darüber hinaus tritt hier der absurde Fall ein, dass der bisherige Mieter beispielsweise an einen gewerblichen Vermieter verkaufen kann, der die Wohnung zu einem höheren Mietzins weiter vermietet – hätte die gemeinnützige Bauvereinigung direkt an den gewerblichen Vermieter verkauft, dürfte dieser nur ein kostendeckendes Entgelt verrechnen. Der Wertungswiderspruch ist offensichtlich, hier ist der Gesetzgeber gefordert, die Möglichkeit der Spekulation mit gemeinnützigen Wohnungen so rasch wie möglich zu unterbinden.



Spanien

Betrachtungen über die aktuelle soziale und wirtschaftliche Situation

Im September 2011 machte sich der vwbf in Madrid ein Bild über die Ursachen und Folgen der Immobilienkrise in Spanien. Der aus der Schweiz stammende Architekt Werner Durrer führte die Reisegruppe zwei Tage durch die spanische Hauptstadt und trug mit seinen äußerst sachkundigen und auch von persönlichen Erfahrungen angereicherten Erläuterungen und Hintergrundinformationen zur spanischen Immobilienkrise dazu bei, dass sich die Teilnehmer noch heute – auch ob des einen oder anderen „Aha-Erlebnisses“ – sehr gerne an die gelungene, weil lehrreiche Exkursion zurück erinnern. Mehr als zwei Jahre nach der Studienexkursion bat der vwbf Werner Durrer um eine Bestandsaufnahme über Spanien im Jahr VI der Finanz- und Wirtschaftskrise.

Werner Durrer
Architekt,
Stadtführer in Madrid
www.madrides.es



Foto: Privat

Am 16. Januar 2013 erschien in der spanischen Tageszeitung El País ein Artikel über eine Hausbesetzung in Valdemoro, einem kleinen Dorf 20 Kilometer südlich von Madrid: Obdachlose Familien sind in 70 Neubau-Reiheneinfamilienhäuser, die seit vier Jahren leer standen, eingedrungen und haben diese zu ihrem neuen Wohnsitz gemacht. Da die Polizei die Häuser nur auf Gesuch des Eigentümers, einer nicht mehr auffindbaren Immobilienfirma, räumen kann, besteht die Hoffnung, dass die Hausbesetzer vorübergehend in ihrem neuen Zuhause wohnen können. Einige haben die besetzten Häuser im Eigenbau fertiggestellt, den Anschluss ans Stromnetz beantragt und auch bekommen, andere sitzen noch im Dunkeln bei Kerzenlicht. Bei den Hausbesetzern handelt es sich vorwiegend um Familien mit Kindern, die auf Grund der andauernden Krise in Existenznot geraten sind. Eine Frau, eine ehemalige kaufmännische Angestellte, die mit ihrem Mann, ein ebenfalls arbeitsloser Sanitärinstallateur und ihrem Kleinkind seit einem Monat eines der besetzten Häuser bewohnt, sagt lakonisch: „Wir haben die Häuser zwar besetzt, sind aber bei weitem keine Faulenzer oder Nutznießer. Vorher gehörten wir der Mittelklasse an. Wir wollen niemandem das Haus wegnehmen, doch wir haben unser Zuhause verloren und diese Häuser sind leer gestanden, das ist doch alles ein Wahnsinn!“ Die Familie muss nach Ende der Arbeitslosenentschädigung mit 426 Euro Sozialhilfe pro Monat auskommen!

Die Aussage dieser Frau gibt ein klares Bild der dramatischen Situation, in der sich immer größere Bevölkerungsschichten Spaniens befinden und zeigt die Gefahr auf, dass ein großer Teil der spanischen Mittelklasse in einer nicht selbstverschuldeten Krise unterzugehen droht: Täglich schließen durchschnittlich 180 Unternehmen aus konjunkturellen Gründen ihre Tore; seit 2007 sind es insgesamt über 245.000! Dabei handelt es sich vorwiegend um kleinere und mittlere Betriebe, welche bis dahin als Anbieter von Produkten und Dienstleistungen aber auch als Arbeitgeber einen der Grundpfeiler der spanischen Wirtschaft darstellten. Die meisten von ihnen, fast ausschließlich auf

dem spanischen Markt tätig, sind nicht nur vom Konsumrückgang stark betroffen worden, sondern haben auf dem völlig ausgetrockneten spanischen Finanz- und Kreditmarkt wegen Liquiditätsmangel nicht überleben können. Ihr Ausscheiden hinterlässt eine große, nur schwer zu füllende Lücke im spanischen Wirtschaftsgefücht. Auf diese Weise gehen täglich im Durchschnitt ca. 2.100 Arbeitsstellen unwiederbringlich verloren; 6 Mio. Arbeitslose waren per Ende 2012 registriert, was 26% der arbeitsfähigen Bevölkerung bedeutet – hier sind die arbeitslosen Selbständigen nicht einbezogen, diese werden in keiner Arbeitslosen-Statistik erfasst. Betrachtet man die Jugendlichen unter 30 Jahren, so sind es weit über 50%! Vielen bleibt keine andere Wahl, als im Ausland Arbeit zu suchen.

Die desaströse Lage erinnert an die 1960er Jahre – jedoch mit einem großen Unterschied: Die heutigen Auswanderer sind sehr gut ausgebildete Arbeitskräfte, viele von ihnen mit einem (vom spanischen Staat finanzierten) akademischen Abschluss. Auf die „Zurückgebliebenen“ wartet eine ungewisse Zukunft: Ende 2012 waren bereits 1,8 Mio. Familien registriert, von denen alle arbeitsfähigen Familienmitglieder arbeitslos waren, was bedeutet, dass diese Familien kein Einkommen mehr haben! Viele Jugendliche und Jungfamilien, die nach Verlust der Arbeitsstelle ihre Wohnung verloren haben, sahen bzw. sehen sich durch ihre Notlage veranlasst, zu ihren Eltern zurückzukehren; oft wohnen 3 oder 4 Generationen einer Familie unter ein und demselben Dach und können nur dank der Altersrente der Familienältesten überleben! Noch funktioniert die Familie als Auffangnetz, doch wie lange noch? Die Ersparnisse gehen langsam aber sicher zu Ende, und was dann?

Neue Armut greift um sich - mit verheerenden Folgen. Immer mehr Leute sind nicht mehr in der Lage, für ihre Lebenskosten auszukommen. Unbezahlte Mieten oder Monatsraten von Hypotheken haben zu einer steigenden Anzahl von Zwangsräumungen geführt, im Jahr 2012 waren es über 180.000. Das sind über 500 Zwangsräumungen pro Tag. 2013 werden laut offiziellen Schätzungen

über 500.000 Familien von Zwangsräumungen betroffen sein! Dabei ist die geltende spanische Gesetzgebung besonders hart und ungerecht, wenn es um die Beschlagnahmung einer Wohnung oder eines Hauses auf Grund einer unbezahlten Hypothek geht: Dieselben Banken, welche vor der Gewährung der Kredite die entsprechenden Bewertungen der Immobilien veranlasst und in manchen Fällen auch künstlich erhöht hatten, verkaufen nun die als Hypothekarpfand beschlagnahmten Immobilien auf dem freien Markt; auch wenn dafür ein viel niedriger Preis erzielt wird (die Versteigerung beginnt bei 50% der Hypothek + 1 Euro als Mindestpreis, der in vielen Fällen direkt zum Zuschlagspreis wird). Die Differenz zwischen dem Betrag des einstigen Hypothekarkredites und dem Versteigerungspreis muss jedoch nicht etwa die Bank abschreiben, sondern bleibt als Restschuld des ehemaligen Besitzers gegenüber der Bank auf Lebzeiten bestehen! Dadurch sehen sich immer mehr einer ausweglosen Situation gegenüber und reagieren darauf mit Selbstmord. Obwohl keine genauen Zahlen auf dem Tisch liegen, spricht man von dutzenden Selbstmorden als Folge einer angedrohten oder durchgeführten Hausräumung!

Vor diesem Hintergrund mutet die Aussage des Präsidenten der europäischen Zentralbank, Mario Draghi, nach einem Besuch in der spanischen Abgeordnetenkammer am 12. Februar dieses Jahres doch eher zynisch an, wenn er meint: „Ich verstehe die Frustration einiger Bevölkerungskreise“, um anschließend von der spanischen Regierung weitere Ausgabenkürzungen und Steuererhöhungen zu verlangen. Herr Draghi scheint es weiter auch nicht zu stören, dass hier in Spanien nicht einmal mehr die renommiertesten Wirtschaftsexperten daran glauben, dass die von der EU auf Druck Deutschlands verhängten Sanierungs- und Sparmaßnahmen die Situation mildern bzw. zu einem Wirtschaftsaufschwung führen werden. Bislang hat diese Austeritätspolitik die Krise nur verschärft, das Leiden vertieft und die notwendigen wirtschaftsfördernden Maßnahmen in weite Ferne gerückt.

Wie konnten die EU und die Europäische Zentralbank überhaupt zu einem derart großen Einfluss auf die spanische Innen- und Wirtschaftspolitik gelangen? Um den Hintergrund der aktuellen Situation zu verstehen, muss man zum Ursprung der spanischen Krise zurückkehren: Das Platzen der Immobilienblase aufgrund der internationalen Finanzkrise 2008 hat die gesamte spanische Bauindustrie weitgehend zerstört und damit die ganze Wirtschaft – insbesondere die Binnenwirtschaft – stark in Mitleidenschaft

gezogen. Das Anwachsen der Immobilienblase beruhte auf der systematischen Überproduktion an Wohnungen (zwischen 2001 und 2007 wurden 6 Mio. Neubau-Wohnungen erstellt) als Folge einer lang anhaltenden starken Wertsteigerung der Immobilien (die Immobilienpreise kletterten um zweistellige Prozentsätze pro Jahr). Die daraus resultierende spekulative Bautätigkeit führte zu einem enormen Wohnungsüberschuss: Heute zählt der spanische Wohnungspark annähernd 26 Mio. Wohnungen für etwas weniger als 17 Mio. Haushalte. Das sind 1,55 Wohnungen pro Haushalt, ein Weltrekord! Die für diese Großproduktion notwendige Finanzierung konnte nun aber nicht alleine vom spanischen Finanzmarkt abgedeckt werden: Die internationalen Finanzmärkte haben den spanischen Banken mit großer Begeisterung das notwendige Geld zu Verfügung gestellt, da sie im spanischen Immobilienmarkt eine sichere Möglichkeit für saftige Gewinne sahen. Insgesamt haben deutsche, französische, englische und US-amerikanische Banken ca. 1,8 Bio. Euro an spanische Banken und Privatunternehmen der Immobilienbranche verliehen. Daher auch das enorme europäische Interesse am spanischen Debakel!

Der plötzliche Zusammenbruch des spanischen Immobilienmarktes im Jahr 2008 löste auf internationaler Ebene Großalarm aus; plötzlich war die Abstattung der Wohnbaukredite in Frage gestellt, und es dauerte nicht lange bis zur Erkenntnis, dass wohl die meisten Darlehen, investiert in Bauten und Bauland, niemals zurückbezahlt werden könnten. Und genau das war es, was die internationalen Gläubiger erzittern ließ: Die riesige Verschuldung am Immobiliensektor – und nicht die spanischen Staatsschulden. Sie lagen zu Beginn der Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahr 2008 mit rd. 40% des BIP deutlich unter den deutschen oder österreichischen Staatsschulden mit 64% bzw. 67%.

Eine Studie der Deutschen Bank wirft ein klareres Bild über die Zusammensetzung bzw. Gewichtung der Auslandsschuld Spaniens. Demnach liegt die Gesamtschuld Spaniens bei rd. 400% des BIP, was umgerechnet 4,3 Bio. Euro entspricht. Vergleicht man nun diese Ziffer mit den spanischen Staatsschulden, erkennt man, dass diese nur ca. 17% der gesamten Auslandsschulden ausmachen. Die weitaus größten Schulden (83%) sind allesamt privater Natur - 18% entfallen auf Privat-Haushalte, 35% auf Bank-Schulden und 30% auf sonstige Privatunternehmen. Mit anderen Worten: Die Schulden der privaten Unternehmen (Finanzsektor und andere), die sich auf 65% der gesamten Auslandsschuld belaufen und etwa das Vierfache der

Staatsschulden ausmachen, sind der große Mühlstein der spanischen Wirtschaft und nicht, wie uns nationale und europäische Politiker und Medien auch als Ursache der gegenwärtigen Krise Spaniens weismachen wollen, eine zügellose Budgetpolitik der öffentlichen Hand. Die steigende Staatsverschuldung ist eine Folge der tiefen Wirtschafts- und Finanzkrise und nicht die Ursache der gegenwärtigen Malaise. Die drastischen Kürzungen von Löhnen und Sozialleistungen trifft die Opfer der Krise und nicht die Verursacher. Auf dem Rücken der spanischen Bevölkerung lastet ein immer schwerer zu tragender Rucksack an Einsparungen und Kürzungen. Etwa im Erziehungs- und Gesundheitswesen: dort wurden bereits über 10 Mrd. Euro auf Kosten der Qualität der öffentlichen Dienstleistungen eingespart

Dass es in erster Linie die Privatschulden sind, welche die Finanzierung der spanischen Banken und Privatunternehmen aber auch des spanischen Staatshaushaltes mit sehr hohen Zinsen belasten (2013 müssen vom Staat alleine für Zinsen 38,6 Mrd. Euro aufgebracht werden; das sind mehr als die staatlichen Ausgaben für Personalkosten), zeigt auch die wohl wichtigste Maßnahme, welche die konservative spanische Regierung in Zusammenarbeit mit der EU letztes Jahr zur Krisenbewältigung getroffen hat: Die am meisten verschuldeten Banken wurden mit bis zu 100 Mrd. Euro aus den Europäischen Krisenfonds rekapitalisiert. Diese 100 Mrd. Euro wurden jedoch nicht, wie von der Regierung vorgeschlagen, vom europäischen Krisenfonds direkt an die Banken, sondern dem spanischen Staat verliehen. Die Folge: die Fonds-Milliarden erhöhen zusätzlich die Staatsschulden. Ende 2012 beliefen sie sich auf 146 Mrd. Euro, was 84% der Wirtschaftsleistung entspricht. Dadurch wird die Erholung der spanischen Wirtschaft weiter erschwert. Aber nicht nur das: Auf diese Weise wurden die durch das Platzen der Immobilienblase verursachten Schulden privater Institutionen in Staatsschulden umgewandelt, Schulden, die künftig von den spanischen Steuerzahlern zurückbezahlt werden müssen. Bleibt abzuwarten, ob die Refinanzierung der Banken, wie von der spanischen Regierung versprochen, den spanischen Finanz- und Kreditmarkt wiederbelebt oder die vom ESM-Rettungsschirm erhaltenen Darlehen nur zur Rückzahlung der Schulden an die internationalen Gläubiger fließen werden.

Insgesamt stellt die soziale Lage der spanischen Bevölkerung als äußerst prekär dar. Viele Spanierinnen und Spanier sind nicht nur frustriert, sie stehen der Regierung auch zunehmend wütend und misstrauisch gegenüber: Die

bisherigen Maßnahmen zur Bewältigung der Wirtschaftskrise scheinen eher dem Diktat der (nationalen und internationalen) Gläubiger und Investoren zu gehorchen, als vielmehr einer Gesundung der darniederliegenden Volkswirtschaft und den Bedürfnissen der unschuldig zum Handkuss gekommenen Bevölkerung gerecht zu werden. Die Partido Popular, die konservative Regierungspartei, hat es mit ihren Krisenbekämpfungsmaßnahmen in nur einem Jahr fertiggebracht, nicht nur ihr ganzes politisches Kapital zu verspielen, sondern auch das Vertrauen der Spanier in die erst vor 35 Jahren mit großem Einsatz und Stolz gegründeten staatlichen Institutionen zu tiefst zu erschüttern.

Der jüngste Schwarzgeld-Skandal, bei dem während des Immobilienbooms Gelder an die heutige Regierungspartei geflossen sein sollen, zeigt die Verstrickungen der Politik mit der Bau- und Immobilienwirtschaft sehr gut auf.

Kein Wunder, dass mehr und mehr Spanier bei Organisationen, wie der z.B. am 15. Mai 2011 entstandenen Bewegung „15M“, Zuflucht suchen, die versuchen, einen Gegenpol zu den herkömmlich trägen und von Lobby-Interessen durchsetzten politischen Partei-Strukturen zu schaffen. Eine besonders große Anhängerschaft hat die aus der Vereinigung „15M“ hervorgegangene Plattform für Hypothekarschuldner PAH (Plataforma de Afectos por la Hipoteca), die bei Hausräumungen Solidaritäts-Demonstrationen veranstaltet und damit auch einige Zwangsräumungen mit Erfolg verhindern konnte. Mit großem Erfolg hat sie zuletzt 1,5 Mio. Unterschriften für eine 3-Punkte-Forderungsliste sammeln können. Sie umfasst einen sofortigen Stopp aller Hausräumungen, die Tilgung der Gesamtschuld bei Rückgabe des Hypothekarpfandes und die Förderung des Sozialmietwohnungsbaus. Die mit absoluter Mehrheit regierende Partido Popular versuchte zuerst die Initiative abzublocken, musste schließlich aber aufgrund des öffentlichen Drucks auf die Forderungen eingehen. Mitentscheidend dafür war der aus Verzweiflung anlässlich einer Zwangsräumung begangene Selbstmord eines Pensionisten-Ehepaars just an jenem Tag, als die parlamentarische Behandlung der Petition anstand.



Oberwarter Siedlungsgenossenschaft übergibt 12.000te Wohnung



Ein bisschen Stolz ist durchaus angebracht. Vor kurzem wurde von der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft (OSG) die 12.000te Wohnung übergeben. Das ist beachtlich – und spiegelt eine Erfolgsgeschichte der 1951 als Zusammenschluss von 17 Siedlern in Oberwart gegründeten Bauvereinigung wider. 1960 wurde das erste mehrgeschossige Wohnhaus errichtet, Anfang der 1990er Jahre verwaltete die OSG in 16 Gemeinden knapp 1.800 Wohnungen. Nur zehn Jahre später konnte diese Zahl bereits auf knapp über 5.000 Wohnungen in 64 Gemeinden erhöht werden. Seit Anfang 2013 sind es 12.000 Wohnungen, die die OSG in

tel- und Südburgenlandes eine Chance, der Abwanderung der Bevölkerung erfolgreich entgegen zu wirken.

Möglich geworden ist diese beinahe flächendeckende Wohnversorgung durch eine massive Ausweitung der Wohnbauleistung. Im Schnitt haben die „Oberwarter“ in den letzten Jahren rd. 500 Wohnungen jährlich fertiggestellt. Das Neubau- und Sanierungsvolumen belief sich zuletzt insgesamt auf rd. 210 Mio. Euro, womit die OSG mit ihrer Bauleistung nicht nur österreichweit einen Spitzenplatz unter den gemeinnützigen Bauvereinigungen belegt, sondern nicht zuletzt aufgrund der dadurch bewirkten Sicherung von 1.000 regionalen Arbeitsplätzen auch ein wichtiger Wirtschaftsmotor für das Burgenland ist.



Foto: OSG

Wesentliche Unterstützung dazu erhielt der Bauträger vom Land Burgenland und seiner Wohnbauförderung. Letztere wurde im Jahre 1991 erstmals durch ein eigenes Landesgesetz geregelt. Einen zusätzlichen Schub brachte schließlich die Novelle im Jahr 2000, mit der die Wohnungsfertigstellungen durch eine Aufstockung der Förderungsmittel markant angehoben werden konnten.



143 Gemeinden verwaltet. Das bedeutet, dass die „Oberwarter“ in über 80% aller burgenländischen Gemeinden vertreten sind und dank ihrer starken Marktpräsenz knapp 27.000 Burgenländerinnen und Burgenländer, das sind 10% der Gesamt-Bevölkerung, in einer OSG-Wohnung wohnen. Gegenwärtig wird in 61 Gemeinden auf 80 Baustellen an knapp 700 Wohnungen und Reihenhäusern gebaut, knapp 100 Projekte befinden sich in Planung.

Der größte Wohnbauträger des Burgenlandes verfolgt das Ziel, nicht nur in den wirtschaftlich starken Regionen des Nordens und in den Bezirksvororten oder größeren Gemeinden zu bauen. Getreu ihrem Wohnungsversorgungsauftrag errichtet die OSG auch in kleineren Ortschaften und Kleinstgemeinden preisgünstige Wohnungen und Reihenhäuser. Dadurch haben auch die vielen Mini-Dörfer des Mit-